

# Economia dell'imperduto. Competenze tipologiche e morfologie transizionali nel sito di XiaoXiHu a Nanchino

Marco Trisciuglio

*Abstract / Economy of the Unlost. Typological Skills and Transitional Morphologies at the XiaoXiHu Site in Nanjing*

Urban settlements are made by spaces and buildings and also by financial, social and management aspects. However, considering a city as a built environment to be inhabited (what the Greeks called *oikouménē*) means considering also values, which escape the current conception of the exchange between human beings and instead pertain to the non-monetary spheres of simple use, of symbol, desire and gift. Attention to these issues requires a new type of competence. The Nanjing case of the XiaoXiHu project can be considered as a laboratory for new urban morphology studies and innovative project procedures, shared by researchers with different cultural horizons. China's return to ownership regimes is not only a paradigm shift in the conditions of finance and of market, but (perhaps paradoxically) also a rediscovery of precisely non-monetary economies and a possible consideration of the urban form as a common good.

**Affiliation:**  
Politecnico di  
Torino,  
Dipartimento  
di Architettura e  
Design

**Contacts:**  
marco [dot]  
trisciuglio [at] polito  
[dot] it

**Received:**  
22 November 2021

**Accepted:**  
21 July 2022

**DOI:**  
10.17454/ARDETH10-11.08

**ARDETH #10 #11**

**1 – La Scuola di Architettura della Southeast University (SEU) di Nanjing è stata la prima scuola di architettura fondata in Cina. Fondata nel 1927 da Liu Dunzhen, Yang Tingbao e Tong Jun (tre dei quattro Maestri dell'architettura cinese moderna, insieme con Liang Sicheng), ha tra i suoi alunni il Pritzker Prize 2012 Wang Shu e l'ex Direttore del Dipartimento Architettura del MIT, Yung Ho Chang. Alle ricerche su XiaoXiHu hanno partecipato molti docenti della scuola (in particolare Han Dongqing, Bao Li, Deng Hao, Li Xinjian and Shen Yang) anche con il supporto della Joint Research Unit "Transitional Morphologies", costituitasi tra la Southeast University e il Politecnico di Torino nel 2018 al termine di tre anni di ricerche comuni.**

### *Le competenze tipologiche e la rigenerazione urbana*

Tra le competenze proprie di chi si occupa oggi di recuperare brani di città nel mondo, ve n'è una che pare minoritaria rispetto ad altre più specificatamente tecniche o procedurali. Si tratta della competenza di chi sa cogliere i valori antropologici dell'abitare, indagando su forme, ragioni e contesto dell'insediamento umano, ma anche interrogandosi su sentimenti, aspettative e sogni di tutti coloro che *abitano*, siano essi cittadini (in Europa o nei paesi di matrice culturale europea) o comunità (in Asia e in molti paesi del cosiddetto sud del mondo) (Cody, 2019; De Kloet, 2013).

Molte delle riflessioni contenute in questo saggio derivano da un'esperienza insieme di didattica, di ricerca e di progetto che riguarda la città di Nanchino, in Cina, e che si è svolta negli ultimi sette anni. Lì, un gruppo di docenti della prima scuola di architettura del Paese<sup>1</sup> ha individuato, come tema di progetto da far svolgere agli studenti, il disegno di *patterns* dell'insediamento urbano contemporaneo.

Quel gruppo di docenti ha utilizzato, in maniera sperimentale, le competenze tecniche e concettuali derivate dall'approccio tipo-morfologico al progetto urbano tipiche della tradizione italiana, individuando, nella zona meridionale della città, entro le mura, il proprio campo d'azione.

Un'unità congiunta di ricerca, tra Italia e Cina, tra Torino e Nanchino, dedicata alle dinamiche di trasformazione della forma urbana, ha quindi varato una stagione di studi e ricerche sulle *transitional morphologies*, con approfondimenti metodologici sulla mappatura, l'acquisizione di dati e la restituzione della consistenza dei luoghi urbani oggetto di attenzioni progettuali, che hanno coinvolto anche studiosi internazionali, giovani ricercatori e dottorandi. Il *design institute* dell'università ha parallelamente lavorato, su incarico del governo locale, a uno specifico progetto pilota. È quello dell'isolato di XiaoXiHu (letteralmente "piccolo lago d'Oriente") nel distretto Qinhuai, che questo saggio prova a descrivere prima ancora nei presupposti adottati e nelle procedure seguite che negli esiti progettuali e nelle ricadute sociali.

Oggi che il tema è diffuso e ricorrente, i programmi e i progetti di rigenerazione urbana di aree densamente abitate si sono dotati, a livello globale, di una sorta di protocollo generale consolidato. Le aree vengono map-

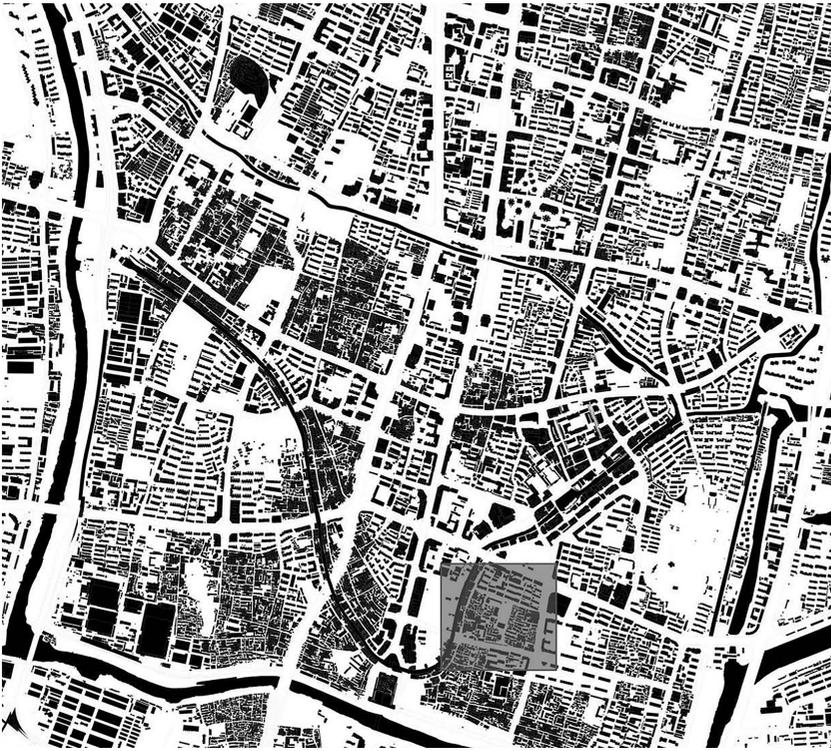


Fig. 1 - Carta morfologica dell'area meridionale di Nanchino all'interno della cinta muraria (Qinhuai), con evidenziazione dell'isolato XiaoXiHu. Fonte: mappa disegnata da JIANG Lei, "Transitional Morphologies" Joint Research Unit, 2016, rielaborata dall'autore.

Fig. 2 - Foto aerea dell'isolato XiaoXiHu con gli interventi realizzati. Fonte: Southeast University, XiaoXiHu Research and Design Team's Archive, 2021.



I processi di  
gentrificazione  
tendono ad  
assomigliarsi  
e a coincidere  
con processi di  
globalizzazione,  
le diverse  
stagioni della  
partecipazione  
hanno prodotto  
pratiche ricorrenti  
e abbreviate,  
nelle quali si  
consumano  
ritualità spesso  
prive di utili  
riscontri.

pate nella loro consistenza e nelle loro forme insediative ricorrenti, dalle quali si estraggono codici urbani spesso basati su buone pratiche (*buone* in termini di volta in volta stilistici, di eco-compatibilità, di convenienza finanziaria). Se il contesto politico e sociale lo richiede, si ricorre a iniziative partecipative, utili eventualmente ad affinare le scelte che si vanno operando. Questo protocollo consolidato è l'esito di una sommatoria di atteggiamenti che la cultura architettonica e urbanistica internazionale ha messo in campo negli ultimi sessant'anni, dal *disegno urbano filantropico* di matrice nordeuropea al *recupero cauto* berlinese poco prima della caduta del Muro, dalla finanziarizzazione dei riusi di aree nelle grandi città portuali europee con il ricorso massiccio alla gentrificazione (come a Marsiglia, Amburgo, Rotterdam), fino alla diffusione planetaria degli *urban codes*, di matrice palesemente empirista. Insomma, le pratiche di rigenerazione urbana si sono ormai dotate di uno strumentario molto raffinato, per costituire il quale si sono stratificate nel tempo, attraverso riflessioni teoriche importanti, una serie di *competenze* anche molto diverse tra di loro (Shane, 2011).

L'esito che ne scaturisce è, tuttavia, molto spesso omologante. Il codice urbano genera non infrequentemente serialità, i processi di gentrificazione tendono ad assomigliarsi e a coincidere con processi di globalizzazione, le diverse stagioni della partecipazione hanno prodotto pratiche ricorrenti e abbreviate, nelle quali si consumano ritualità spesso prive di utili riscontri.

#### *L'economia dell'imperduto*

Com'è ovvio, anche in Cina ormai, l'economia urbana, intesa come disciplina dei processi e delle pratiche che interessano la forma insediativa in termini di investimenti e di profitto, domina gran parte delle iniziative di rigenerazione urbana ed extra-urbana. Non solo, l'economia urbana cinese oggi prevale sulla stessa politica che, a differenza di quanto avviene nei paesi occidentali, non si pone il problema di perseguire il *consenso* e mira invece alla massimizzazione della dimostrazione della propria *efficienza* (Wakeman, 2002). Alcuni dei più importanti interventi recenti nella campagna cinese, come le residenze di DongZiGuan (2016-2018) realizzati da line+ studio o i numerosi interventi di Xu Tiantian e DnA\_Beijing a SongYang County (2014-2020), entrambi nello Zhejiang, badano a offrire al cittadino, inteso come soggetto acquirente ("dispo-

sto a pagare”), un’esperienza abitativa nuova, in un ambiente rurale di straordinaria bellezza (Feireiss, Commerell, 2020; Meng, 2021). Si tratta probabilmente del livello di sperimentazione più alto che ad oggi, in Cina, sia stato raggiunto dal punto di vista della qualità architettonica. Tuttavia, è anche un modello di perseguimento di *customer satisfaction* difficilmente trasferibile in ambito urbano, sia per il moltiplicarsi degli attori coinvolti nelle pratiche di rigenerazione, sia per la multidimensionalità che ogni questione assume all’interno delle metropoli contemporanee. Rimane comunque evidente che ogni azione di rigenerazione urbana si rifaccia alle ragioni dell’economia, ovvero a quell’idea antichissima che è alla base della nostra società globale e che consiste nell’attribuire a ogni oggetto materiale un valore di scambio che viene collocato nella moneta, ovvero in un oggetto contabile, accumulabile, gestibile, molto utile a favorire i mercati, i traffici commerciali, gli scambi di merci e di idee, ma anche povero nel tenere in conto aspetti non del tutto misurabili.

Vent’anni fa, la scrittrice e filologa canadese Anne Carson, in un saggio dedicato alla poesia e alla lingua, ha parlato di economia dell’imperduto (*unlost*), ovvero di economia dell’inessenziale (Carson, 1999). L’inessenziale è tale in quanto non valutabile, non ricollocabile in un sistema di valori di scambio di matrice economico-monetaria. Una lingua, ad esempio, è oggetto e strumento di scambio, ma è difficilmente, o comunque non immediatamente, monetizzabile e lo stesso vale per la poesia.

Descrivendo la società preclassica, nella quale gli scambi avvenivano per parentela, per matrimonio, per ospitalità, per mecenatismo, per amicizia rituale, insomma sotto il dominio del dono (prima ancora che del baratto), la Carson segue i passi di Simonide di Ceo, il primo poeta a monetizzare, nel VI secolo a.C., la propria poesia, e insieme anche quelli di Paul Celan (1920-1970), il poeta ebreo rumeno, esule da tutti i totalitarismi del Novecento, che si interrogava sul valore economico proprio della lingua tedesca, condivisa con i suoi persecutori e strumento della propria espressione poetica.

Mentre la lingua, costruito di per sé immateriale, è il principale strumento di scambio di pensieri e sentimenti della nostra specie, la moneta è lo strumento cardine dello scambio di beni e oggetti, reso oggi, dai mercati finanziari, a sua volta immateriale.

**L’inessenziale è tale in quanto non valutabile, non ricollocabile in un sistema di valori di scambio di matrice economico-monetaria. Una lingua, ad esempio, è oggetto e strumento di scambio, ma è difficilmente monetizzabile.**

Gli esseri umani abitano edifici che sono oggetti materiali, dotati di un valore di mercato o di un valore locatizio, ma il valore che essi attribuiscono alle loro case non appartiene tutto alla sfera dell'economia monetaria.

La Signora Li si è trasferita in un appartamento nello stesso isolato, ricavato in un piccolo edificio multipiano ristrutturato. Da lì ha potuto osservare la vecchia casa mentre veniva ristrutturata.

Sulla scorta del paradigma dell'imperduto, sembra possibile mettere a confronto la moneta e la lingua (o meglio la poesia, che usa la lingua per comunicare emozioni).

Il problema non sarà allora tanto quello di dichiarare non monetizzabile la lingua (*sub specie* di poesia), ma di capire come sia esistita e tuttora esista una dimensione pre-economica dell'esistenza umana e come probabilmente proprio l'antica quotidianità dell'abitare e vivere la città ne facciano parte ancora oggi.

Gli esseri umani abitano edifici che sono oggetti materiali, dotati di un valore di mercato o di un valore locatizio, ma il valore che essi attribuiscono alle loro case non appartiene tutto alla sfera dell'economia monetaria. Molto rientra nella sfera dei sentimenti e dei desideri, della memoria e delle attese, simile alla sfera emozionale della poesia o, appunto, di quell'imperduto che la Carson ha evocato.

Basta camminare per i vicoli di XiaoXiHu per ascoltare storie capaci di evocare quella sfera. C'è la storia di Li Caifeng, signora di 95 anni che viveva da sempre nella sua casa a due piani. Ha deciso di affidarla all'agenzia di sviluppo locale *Nanjing Historical City Protection Construction Group Co.*, supportata dal governo locale e specializzata in ristrutturazioni. L'agenzia lavora con il governo locale e con il *design institute* dell'università, ristruttura le case della zona, conservandone le caratteristiche originali e dando ai residenti la possibilità di affittare o vendere, in tutto o in parte, le proprietà. Si possono alienare anche soltanto alcune stanze o alcuni spazi, che saranno utilizzati per ospitare piccole attività commerciali e artigianali.

Così, mentre l'agenzia di sviluppo si occupava di realizzare le condutture dell'acqua, implementando le reti di gas, elettricità e internet, la Signora Li si è trasferita in un appartamento nello stesso isolato, ricavato in un piccolo edificio multipiano ristrutturato. Da lì ha potuto osservare la vecchia casa mentre veniva ristrutturata, per esserle riconsegnata in breve tempo nei caratteri tipologici e materiali originari (una casa a corte nel tipico *klinker* grigio del Jiangsu), con una parte trasformata in piccola e moderna caffetteria aperta al pubblico.

C'è poi la storia di Chen Hongrong, 70 anni vissuti quasi tutti a XiaoXiHu, nella parte rimasta di una casa a corte ormai difficile da abitare: senza una vera cucina,



Fig. 3 - Il giardino della famiglia Liu a XiaoXiHu.  
Fonte: Southeast University, XiaoXiHu Research and Design Team's Archive, 2021.

Hongrong era costretto da anni a cucinare nel passaggio verso il cortile. Dopo i lavori di ristrutturazione, il cortile è tornato a essere spazio comune, proprio com'era tipico di quel tessuto urbano al tempo dei Ming. Una parte della casa, dotata di una nuova cucina e un bagno privato, è tornata al Signor Chen, mentre un'altra parte, che al proprietario non serviva, è diventato un piccolo studio *in situ* per gli architetti che lavorano a XiaoXiHu. Nel passaggio verso il cortile oggi il Signor Chen offre ai visitatori il tè che ha preparato per loro. C'è anche la storia della famiglia Xu, proprietaria da sette generazioni di una tipica casa a corte, nella quale lo spazio del primo cortile è stato con il tempo occupato da così tante superfetazioni che soltanto un percorso molto stretto consentiva di arrivare al retro. Supportati dal governo locale, gli Xu sono stati i primi a vedere la propria casa tornare all'originaria tipologia attraverso un progetto concertato, tra i primi a

**Hongrong era costretto da anni a cucinare nel passaggio verso il cortile. Dopo i lavori di ristrutturazione, il cortile è tornato a essere spazio comune.**

Fig. 4 - FuZiMiao, LaoMenDong e XiaoXiHu: tre diversi casi di rigenerazione urbana a Nanchino  
Fonte: Materiale iconografico della "Transitional Morphologies" Joint Research Unit, 2022, in una rielaborazione dell'autore.

L'agenzia di sviluppo locale ha investito nella ristrutturazione della casa del giardino, salvando l'albero e firmando con la famiglia Liu un accordo di condivisione: aprire la porta del cortile a turisti e vicini, così da condividere l'ombra del melograno.

non essere trasferiti in periferia per lasciare il campo alle speculazioni (come capitato a molte altre famiglie) e a poter trasferire sul progetto, con l'aiuto degli architetti, i propri desideri e le proprie memorie.

Un'altra storia riguarda il melograno secolare della famiglia Liu, piantato nel cortile della loro casa, che affaccia direttamente sulla strada, e ormai in cattive condizioni. L'agenzia di sviluppo locale ha investito nella ristrutturazione della casa del giardino, salvando l'albero e firmando con la famiglia Liu un accordo di condivisione: i proprietari si sono impegnati, per un certo tempo ogni giorno, ad aprire la porta del cortile a turisti e vicini, così da condividere l'ombra del melograno e l'atmosfera del giardino.

*Il diritto di proprietà oltre la dimensione economica*

Ognuna di queste storie racconta gli esiti di un complesso progetto urbano e architettonico messo in campo principalmente dal *design institute* della Southeast University di Nanchino, l'*Urban Architectural Lab* (UAL), fondato nel 2006 come parte della storica *Architects & Engineers Co. Ltd.* della stessa università. Il direttore Han Dongqing, già Preside della Scuola di Architettura, ha spiegato più volte come la rigenerazione delle aree degradate deve innanzitutto proteggere le parti tradizionali (manufatti architettonici, tipologie edilizie e tessuti urbani) e allo stesso tempo consentire la realizzazione di strutture e infrastrutture più comode, che si completino e si integrino a vicenda. Nanchino è la città capoluogo del Jiangsu, la provincia cinese che occupa l'estuario del Fiume Azzurro, dove rogge, canali, fiumi, laghi di ogni dimensione segnano da sempre il territorio. A Nanchino la cinta muraria di epoca Ming è una solida corona quasi completamente intatta, dal tracciato ondineo e irregolare. Nella parte sud della città, quel tracciato crea una sorta di *enclave* quadrangolare, segnata anche dalla presenza del Qinhuai, il canale d'acqua interno alla città storica, antica arteria di traffici commerciali di ogni tipo. Proprio in quell'area sud della Nanchino storica, tre luoghi raccontano con grande evidenza tre stagioni recenti dell'attenzione della città verso il proprio passato, contraddistinte ciascuna da un atteggiamento differente.

La *scenic area* di FuZiMiao, piccola *disneyland* della Cina dei Ming, è il regno pop di una immagine stereotipata della storia cinese, realizzata tra la fine del XX secolo e



I metodi di Saverio Muratori e di Gianfranco Caniggia per leggere le città e mapparne la consistenza, sono oggetto di costante attenzione per la loro applicabilità alla realtà asiatica contemporanea.

i primi anni duemila. Nella seconda decade del nuovo secolo, invece, l'area di LaoMenDong è stata il teatro di una poderosa gentrificazione programmata, luogo dello shopping di medio alto livello nella sua allea principale, circondata da un tessuto urbano segnato da un'operazione di *real estate* particolarmente costosa e aggressiva. Entrambi i luoghi, FuZiMiao e LaoMenDong, ospitano oggi due pregevoli architetture di Liu Kaicheng, l'*Imperial Examination Museum of China* (2015) e il *Jinling Art Museum* (2013), il cui valore è riconosciuto a livello internazionale, ma in entrambi i casi il tessuto urbano e sociale preesistente è del tutto scomparso.

La rigenerazione di XiaoXiHu, negoziata tra la popolazione, il governo locale e l'agenzia di sviluppo, e gestita dal *design institute* dell'università, si costituisce come vera e propria alternativa rispetto ai progetti per FuZiMiao e LaoMenDong. Qui, l'impegno del *design institute*, congiuntamente al corpo accademico della Southeast University, ha realizzato un modello procedurale di progettazione degli spazi architettonici e urbani che è destinato ad avere applicazioni anche in altre aree del medesimo distretto urbano. Tra queste, vale la pena menzionare HeHuaTang, zona della parte sud della città nella quale il tessuto urbano storico (o di impronta storica) è ancora conservato per un'ampia superficie.

L'*Urban Architectural Lab*, braccio operativo dell'operazione, conta ormai più di cinquanta membri, cinque dei quali professori e architetti, quindici progettisti a tempo pieno, circa trenta dottorandi e alcuni studenti di master in *internship*. È di fatto lo studio che si occupa del progetto, dalla scala urbana a quella architettonica, fino agli aspetti del dettaglio costruttivo e della conduzione del cantiere.

Le pratiche dell'analisi urbana e in particolare quelle dello studio tipo-morfologico della città, secondo una precisa evoluzione delle teorie della morfologia urbana di tradizione italiana, sono il cardine delle attività di questo laboratorio nanchinese. I metodi di Saverio Muratori e di Gianfranco Caniggia per leggere le città e mapparne la consistenza, sono oggetto di costante attenzione per la loro applicabilità alla realtà asiatica contemporanea (Trisciungoglio, Dong, 2017).

L'esperienza del *design institute* nanchinese, anche in termini di acquisizione di competenze, può essere considerata come la sintesi dell'evoluzione della



pratica della progettazione urbana in Cina negli ultimi vent'anni: concetti, oggetti, obiettivi, metodi, tecniche si sono evoluti nel tempo, progetto dopo progetto (applicandosi a molti diversi contesti geografici del Paese), con un occhio attento alle evoluzioni della società e alle contraddizioni del mercato che molta letteratura ha ormai certificato (Lorenz, Li, 2014). Un ruolo fondamentale hanno assunto le teorie dell'analisi urbana e i processi progettuali da lì derivati, che negli ultimi anni sono stati posti al centro degli insegnamenti della locale scuola di architettura o alla base delle ricerche tipo-morfologiche che li hanno supportati dentro la stessa università, in connessione con atenei internazionali come l'ETH, il MIT e il Politecnico di Torino. Il settore meridionale di Nanchino è diventato il campo di prova locale per quelle competenze specifiche. Va detto che la città storica di Nanchino, sviluppata entro le mura, porta in dote agli studi urbani due documenti di grande importanza per ricostruire, tracciandola, la mappa tipologica della città: la foto aerea del 1929 e il catasto urbano del 1936.

Fig. 5 - La mappa tipologica di XiaoXiHu "aumentata" con le indicazioni di proprietà.  
Fonte: Southeast University, XiaoXiHu Research and Design Team's Archive, 2021.

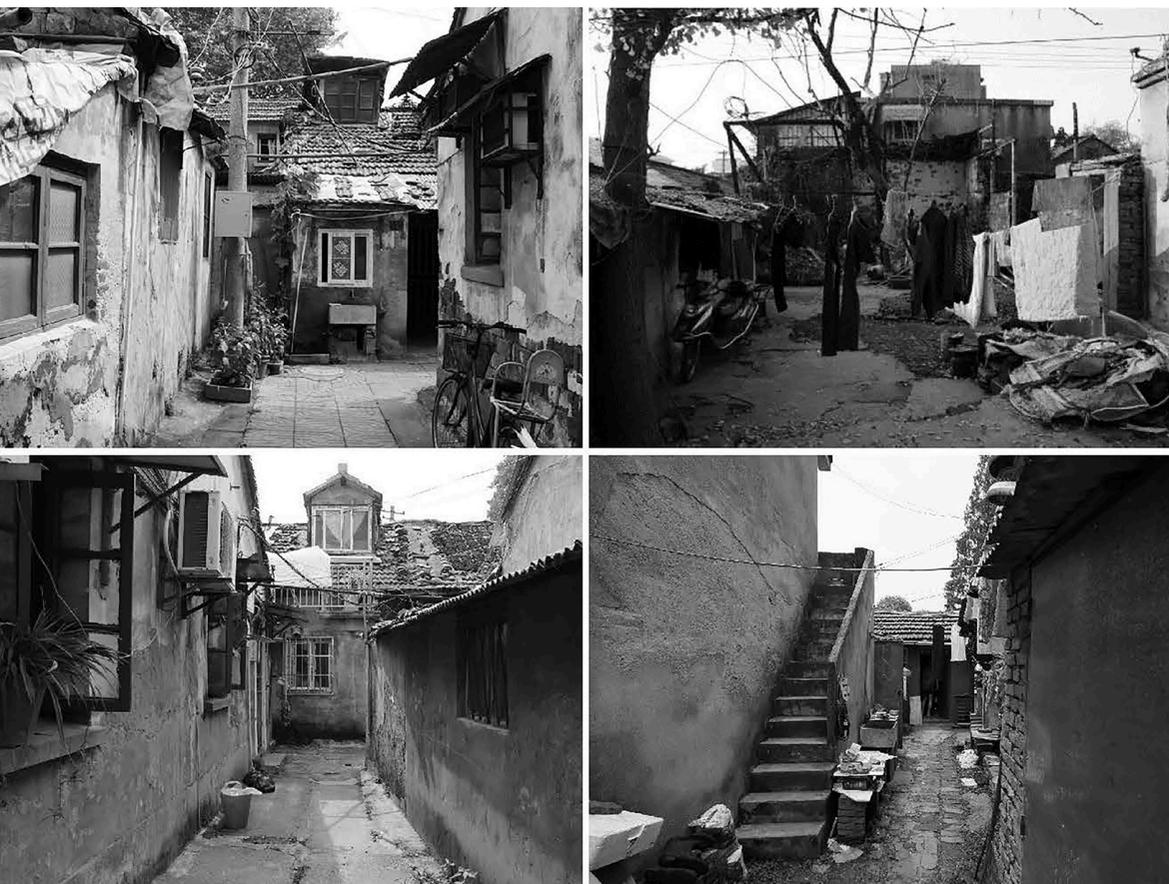


Fig. 6 - Le condizioni  
abitative nell'area di  
XiaoXiHu prima degli  
interventi.  
Fonte: Southeast  
University, XiaoXiHu  
Research and Design  
Team's Archive, 2021.

La campagna fotografica dall'aeroplano, realizzata nel 1929 (quando, con la Repubblica Cinese, Nanchino era tornata capitale della neonata Repubblica di Cina, dopo i fasti dell'Impero dei Ming), restituisce un centro densamente abitato dal tessuto urbano uniforme, fatto di un *continuum* di piccole case a due o tre corti, di non più di due piani, con muri perimetrali condivisi, e una griglia di piccole strade più o meno regolari. Permangono ancora oggi tracce di quel *continuum* là dove non si sono andate a collocare medio-piccole realtà industriali, e là dove non si sono costruiti gli edifici a quattro o cinque piani degli anni Settanta e Ottanta per ospitare le abitazioni a basso costo per gli operai inurbati. Ha preso corpo in quell'area un tessuto informale che non rinuncia quasi mai, neanche nelle costruzioni più effimere, a ripetere, per mera analogia dettata da una consuetudine culturale e antropologica, il tipo dell'edificio a corte, seppure in condizioni di sicurezza e di igiene alquanto precarie. Nel 1936 il governo cinese aveva anche provveduto a redigere una mappa catastale di tutta la città, perseguendo il modello occidentale di "mappa delle proprietà". Quel documento è diventato oggi preziosissimo, sia per ritrovare nella realtà contemporanea le tracce dell'assetto morfologico urbano originario, sia per riconoscere, dopo molti decenni di cancellazione, i diritti esistenti in capo a taluni gruppi o famiglie, facendo i conti con i complicati e ciclici processi di collettivizzazione e di restituzione dei lotti e delle case che nel frattempo si sono succeduti nella storia della Cina moderna.

Occorre qui ricordare che il mercato immobiliare cinese ha vissuto, a partire dagli anni Novanta, un fenomeno di progressivo ritorno alla proprietà. Il neonato mercato immobiliare aveva inizialmente concentrato le proprie attenzioni sul comparto delle nuove costruzioni, sia in aree periferiche o di nuovo sviluppo, sia in aree interne agli insediamenti urbani, dove però si era proceduto con azioni di radicale demolizione e ridisegno su *tabula rasa*. È facile comprendere come il riconoscimento di alcuni diritti di proprietà nel distretto Qinhuai abbia disegnato diversamente la mappa dell'esistente: non già una *tabula rasa*, ma una sorta di *tabula picta et signata*, densa di segni e di sensi per le comunità di gruppi famigliari insediate.

Ha preso corpo in quell'area un tessuto informale che non rinuncia quasi mai, neanche nelle costruzioni più effimere, a ripetere, per mera analogia dettata da una consuetudine culturale e antropologica, il tipo dell'edificio a corte.

Il riconoscimento di alcuni diritti di proprietà nel distretto Qinhuai abbia disegnato diversamente la mappa dell'esistente: non già una *tabula rasa*, ma una sorta di *tabula picta et signata*.

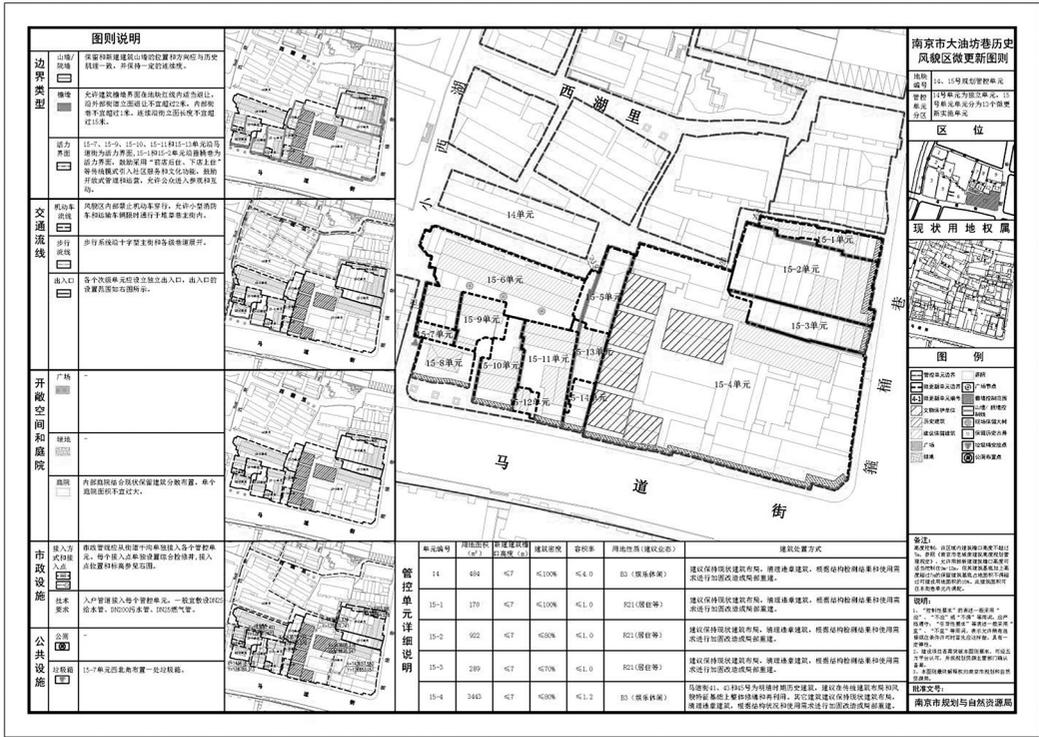


Fig. 7 - Esempio di una tavola di micro-aggiornamento o "mappa dei desideri", strumento di negoziazione basato su mappe tipologiche transizionali. Fonte: Southeast University, XiaoXiHu Research and Design Team's Archive, 2021.

*Lettura della transizione morfologica, progetto della transizione morfologica*

Negli ultimi settant'anni, i caratteri morfologici di Xiaoxihu hanno attraversato cinque diverse fasi di transizione.

Se, prima del 1995, l'isolato si stava costantemente trasformando con la progressiva eliminazione del tessuto storico e la costruzione di edifici residenziali pubblici di supporto ai processi di inurbamento pianificato, durante il decennio successivo (1995-2005) la trasformazione ha iniziato a rallentare. In ragione dell'aumento della popolazione per processi di inurbamento spontaneo e anche a causa delle complesse questioni legate al ritorno ai diritti di proprietà, l'isolato è andato incontro a una costruzione caotica, simile a quella degli insediamenti informali del sud del mondo. Nel distretto Qinhuai la comunità dei residenti è entrata, a partire dal 2006, in una fase di declino del proprio *habitat*, con problemi di occupazione/manomissione degli spazi, di approvvigionamento idrico ed elettrico e soprattutto igienici, vista la carenza di sistemi di smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue.

Proprio in quel momento, la cultura architettonica nanchinese (gruppi di studiosi sia della Nanjing University, sia della Southeast University) ha cominciato a fare di XiaoXiHu un oggetto di studio ricorrente, non solo per il fatto di essere una delle 22 aree storiche e paesaggistiche identificate nel piano di tutela urbana della città, ma anche per la sua posizione emblematica.

XiaoXiHu si è infatti progressivamente proposto come contraltare della discussa operazione immobiliare di LaoMenDong, sita a poche centinaia di metri, dove sembra di stare in una copia della vecchia Nanchino. In realtà, le strade e i vicoli non hanno per nulla seguito la trama storica, i tipi edilizi sono quelli di sofisticate e costosissime ville urbane, letteralmente travestite da case tradizionali, e l'arteria commerciale appaga soprattutto turisti in cerca di sensazioni di facile consumo, mentre i diritti e gli interessi dei residenti originari non sono stati considerati, protetti, né tantomeno sono entrati nel processo di rigenerazione. Mentre si costruiva LaoMenDong, il governo locale cercava già di apportare un primo miglioramento agli edifici della comunità di XiaoXiHu, individuando questioni nuove: porre armoniosamente in relazione gli edifici storici costruiti in mattoni grigi e travi di legno con quelli moderni in cemento armato e alluminio anodizzato; affrontare le istanze dei residenti proprietari in termini di recupero o anche di risarcimento (quando, rientrati in possesso delle loro case dopo molto tempo, si ponevano il problema dei costi di recupero); e, ancora, adattare i programmi e gli interventi di rigenerazione a un ambiente umano che vive di piccoli riti quotidiani.

Intervenendo a XiaoXiHu, forte di una pratica già avviata e sperimentata per prima dagli studenti impegnati nei *design studio* della Scuola di Architettura, il gruppo dei progettisti della Southeast University ha aperto un dialogo con i proprietari. Ha così potuto lavorare con la comunità locale, non tanto attivando pratiche di partecipazione collettiva, quanto ascoltando istanze di singole famiglie, negoziando soluzioni, proponendo caratteri distributivi e dispositivi tecnologici, utili da un lato a elevare la qualità della vita, e dall'altro a ridare il senso pieno dell'abitare gli spazi e i luoghi della città entro le mura.

Imprescindibile sostegno per questa operazione è stata la lettura morfologica transizionale, quindi dinami-

La cultura architettonica nanchinese (gruppi di studiosi sia della Nanjing University, sia della Southeast University) ha cominciato a fare di XiaoXiHu un oggetto di studio ricorrente.



Fig. 8 - Nuovo spazio di relazione a XiaoXiHu.

Fonte: Foto di DONG Yinan, 2021, rielaborata dall'autore.

ca, del tessuto edilizio e la classificazione attenta dei tipi e delle loro permutazioni nell'area. Restituire la topografia di XiaoXiHu è stato essenziale per avere un supporto al confronto con gli abitanti e i proprietari. Dapprima, la lettura tipo-morfologica ha consentito di isolare, a partire dai principi costruttivi, ogni fabbricato dal confinante, con un'azione simile al riconoscimento di ogni singola parola nella trama di un testo, in apparenza indecifrabile. Decisivo è stato poi ricostruire, per il tramite di mappe tipologiche *aumentate*, il gioco dei cambiamenti (permanenze e variazioni) dei regimi di proprietà, spesso con conseguenti variazioni di forme e di usi, con un'azione simile all'interpretazione diversa che nel tempo si può dare a ogni parola del testo decifrato.

Le nuove mappe dei tipi e delle proprietà sono in grado di raccontare le diverse fasi di trasformazione fisica dell'abitato, di coglierne le trame e le leggi transizionali, di vagliare ipotesi di ridisegno verso assetti nuovi che tuttavia mantengano caratteri tipologici ed emozionali propri dell'esistente. Quelle mappe sono diventate lo strumento principale di un processo di rinnovamento graduale che si articola su sette fasi. La prima fase è il riconoscimento e la gestione dei diritti di proprietà: con il coinvolgimento di una "piattaforma dei cinque attori" (il governo della città, il governo del quartiere, la comunità dei residenti, le imprese di costruzione pubbliche e i progettisti del *design institute*), si fa ordine nella complessità delle occupazioni dei lotti e dei fabbricati, liberando alcuni edifici residenziali pubblici e incoraggiando la liberazione temporanea di edifici residenziali privati. Chiarito il quadro delle proprietà, si avvia la seconda fase, quella che vede proprietari e inquilini fare domanda perché le operazioni di rigenerazione tocchino il proprio immobile. Questa domanda è rivolta direttamente ai progettisti che ne valutano la congruenza con il loro piano di rigenerazione. Sempre in base a quel piano (una sorta di *masterplan* preliminare dell'area), la municipalità fornisce indicazioni tecniche relative alle reti di impianti da predisporre indicando le condizioni di miglioramento della qualità della vita che sono da perseguire: è la terza fase del processo.

Nella quarta fase, proprietari e inquilini affidano ai progettisti del *design institute*, o anche ad altri pro-

**Le nuove mappe dei tipi e delle proprietà sono in grado di raccontare le diverse fasi di trasformazione fisica dell'abitato, di coglierne le trame e le leggi transizionali, di vagliare ipotesi di ridisegno.**

La quinta fase è il momento cruciale del processo: la contrattazione degli abitanti con la “piattaforma dei cinque attori” al completo.

È esplicito l'impegno che durante tutti i lavori l'impatto sui residenti sia ridotto al minimo e i progettisti sono tenuti a fornire costante supporto tecnico, conducendo regolari ispezioni in loco.

fessionisti individuati dall'agenzia di sviluppo locale, l'approntamento di progetti dettagliati che debbono tenere conto sia dell'implementazione degli impianti sia del parere dei proprietari e dei residenti dei lotti confinanti.

La quinta fase è il momento cruciale del processo: la contrattazione degli abitanti con la “piattaforma dei cinque attori” al completo. I progettisti organizzano e convocano riunioni della piattaforma per stendere patti condivisi.

A patti siglati, i privati che hanno richiesto l'intervento di rigenerazione possono avviare la sesta fase selezionando la propria unità dalla lista dei progetti e facendo così partire l'esecuzione dei lavori. Nel frattempo, badando a ragioni di pubblica utilità, la stessa “piattaforma dei cinque attori” potrà attivarsi autonomamente, sia attraverso interventi che coinvolgano spazi aperti di uso pubblico o semipubblico, sia attraverso azioni che promuovano attività micro-imprenditoriali, come la realizzazione di piccoli spazi commerciali. È esplicito l'impegno che durante tutti i lavori l'impatto sui residenti sia ridotto al minimo e i progettisti sono tenuti a fornire costante supporto tecnico, conducendo regolari ispezioni *in loco*.

Il completamento dell'azione di rigenerazione avviene attraverso un incontro pubblico tra i cinque attori della piattaforma che serve a dichiarare definitivamente chiusi i lavori e a manifestare l'accettazione di quanto fatto da parte di ognuna delle parti coinvolte. Questa settima e ultima fase, nel caso di XiaoXiHu, è coincisa con una festa di inaugurazione, molto partecipata da tutta la comunità.

#### *L'approccio tipo-morfologico al progetto urbano come lascito aperto*

Dobbiamo a Gianfranco Caniggia la messa a punto di una competenza nel leggere le strutture insediative dell'abitare, già importante di per sé, ma determinante anche nel processo progettuale (Leupen 1997). È una competenza che si dimostra valida anche in culture molto lontane e molto diverse: l'approccio tipo-morfologico si presta a essere messo in continua discussione davanti all'evidenza delle città costruite e ogni volta pare uscirne non già rafforzato, ma aumentato, come se avesse in sé una sorta di disponibilità a evolvere, includendo nuovi aspetti e nuovi strati di conoscenza degli ambiti urbani.

In Cina, il varo di insegnamenti e di sperimentazioni progettuali su complesse realtà urbane, condotti sulla scorta dell'approccio italiano alla morfologia urbana, è stato possibile anche grazie a un contesto internazionale favorevole. La celebrazione a Nanchino nel 2016 del secondo congresso internazionale ISUF (*International Seminar on Urban Form*) colse i frutti di un dibattito importante sulla morfologia urbana e sulle tipologie architettoniche delle "città in transizione", avviatosi nel 2009 a Guangzhou (Gu, Xu, 2014; Ding, Graafland, Lu, 2015). Quel dibattito ha trovato terreno fertile alla Southeast University, dove un gruppo di giovani studiosi e docenti ha utilizzato liberamente la lettura caniggiana dell'ambiente costruito come strumento conoscitivo per dipanare la questione della forma delle città cinesi, la loro struttura e il loro tessuto.

Quel libero utilizzo è diventato vocazione ad aggiungere, integrare, completare lo strumento della mappa tipologica, con aspetti, fino ad allora poco considerati anche e soprattutto all'interno della tradizione di studi occidentale e negli stessi ambienti accademici italiani, testandone l'efficacia nel confronto con i problemi pressanti che emergono dalla ricerca di nuove strade per la rigenerazione urbana.

#### *Provvisorie conclusioni*

Trent'anni fa (mentre la Cina tornava al regime proprietario di case e fondi), lo studioso olandese Bernard Leupen affrontava la questione dell'analisi tipo-morfologica come una competenza specifica, facendone lo strumento formale più efficace per risolvere ogni problema di progetto, all'interno di un metodo basato su una sequenza di tentativi ed errori, estremamente pragmatico/empirico e quindi facilmente schematizzabile (Leupen, 1997).

Venticinque anni dopo, mentre la cultura architettonica cinese si interrogava sui fallimenti di un approccio funzionalista e *business-oriented* dei metodi progettuali nei processi di rigenerazione urbana (Zhuang, 2017), Sylvain Malfroy, allievo e amico di Caniggia, è tornato sullo schema di Leupen. All'interno di un metodo più realista, l'approccio tipo-morfologico si è specializzato nella capacità di studiare i tipi edilizi e il contesto, confrontarsi con sistemi di norme e di istituzioni, intervenire direttamente nel dettato e negli

Un gruppo di giovani studiosi e docenti ha utilizzato liberamente la lettura caniggiana dell'ambiente costruito come strumento conoscitivo per dipanare la questione della forma delle città cinesi, la loro struttura e il loro tessuto.

L'approccio tipo-morfologico si è specializzato nella capacità di studiare i tipi edilizi e il contesto, confrontarsi con sistemi di norme e di istituzioni, intervenire direttamente nel dettato e negli aspetti decisionali del programma.

aspetti decisionali del programma. Tuttavia, il programma non è soltanto la risposta alle richieste della committenza o alle istanze della società, ma è anche la rispondenza alla natura del luogo, alla sua conformazione e alla sua vocazione (Malfroy, 2018). Sulla scorta di quanto accaduto a XiaoXiHu, la “competenza tipologica” oggi promette di andare ancora oltre queste ipotesi. Anche l'attenzione alla memoria, alle abitudini e ai desideri delle comunità deve poter assumere un ruolo nel processo progettuale. Certo, la Cina di oggi si dibatte tra identità culturale e tradizione, tra ritorno massiccio alla proprietà (ivi compresa la sua tassazione) e città come luogo dello spettacolo sociale. Tuttavia, le storie di XiaoXiHu a Nanchino insegnano come nel gioco reciproco tra programma, processo, norma e mercato possa esistere qualcosa di imponderabile, o meglio di inessenziale che assomiglia a valori altri rispetto a quelli dell'economia per come la conosciamo e la pratichiamo noi oggi.

#### Bibliografia

- Carson, A. (1999), *Economy of the Unlost*, Princeton, Princeton University Press.
- Cody, J., Siravo, F. (eds), (2019), *Historic Cities: Issues in Urban Conservation*, Los Angeles, The Getty Conservation Institute.
- De Kloet, J., Scheen, L. (eds), (2013), *Spectacle and the City. Chinese Urbanities in Art and Popular Culture*, Amsterdam, Amsterdam University Press.
- Ding, W., Graafland, A., Lu, A. (2015), *Cities in Transition. Power Environment Society*, Rotterdam, Nai010.
- Dong, Y., Han, D., Trisciuglio, M. (2022), *A Graphical Method of Presenting Property Rights, Building Types, and Residential Behaviors: A Case Study of Xiaoxihu Historic Area, Nanjing*, “Frontiers of Architectural Research”, vol. 11, n. 6, pp. 1077-1091 [Online]. Available at: <https://doi.org/10.1016/j.foar.2022.04.011> [Accessed: 25 May 2022].
- Feireiss, K., Commerell, H.-J. (2020), *The SongYang Story. Architectural Acupuncture as Driver for Rural Revitalisation in China. Projects by Xu Tiantian, DnA\_Beijing*, Zürich, Park Books.
- Gu, K., Xu, Z. (2014), *Applying Conzenian and Caniggian Ideas in China: Recent Research Advances and Problems*, “Urban-form and Design”, n. 1, pp. 10-21.
- Han, D. et al. (2021), *Multiple Dimensions of Urban Design Development from a Practice Perspective: A Case Study of an Institute in Nanjing*, “Frontiers of Architectural Research”, vol. 10, Issue 1, pp. 79-91.

- Leupen, B. et al. (1997, 1993), *Design and Analysis*, London, Wiley.
- Lorenz, E., Li, S. (2014), *Kowloon Cultural District. An Investigation into Spatial Capabilities in Hong Kong*, Hong Kong, MCCM Creations.
- Malfroy, S. (2018), *Program*, in D. Eberle, F. Aicher (2018), *9 x 9 – A Method of Design: From City to House Continued*, Basel, Birkhäuser, pp. 283-340.
- Meng, F. (2021), *Rural Nostalgia / Urban Dream, 2018*, in H. Sarkis (a cura di), *How will we live together?*, catalogo della 17 Mostra Internazionale di Architettura, La Biennale di Venezia, pp. 90-91.
- Shane, D. G. (2011), *Urban Design since 1945 – A Global Perspective*, London, Wiley.
- Trisciuglio, M., Dong, Y. (2017), *Towards a Permuting Idea of Architectural Types: The Italian Typo-Morphological Approach and the Chinese City*, “JianZhuShi”, n. 190, pp. 22-30.
- Trisciuglio, M. (2021), *Note on the Transitional Urban Morphologies as a Criticism of Urban Studies in the Chinese Context. The Typological Map on Nanjing Hehua Tang*, “Urbanform and Design”, n. 14, pp. 14-27.
- Wakeman, F. Jr. (2002), *Chinese Modernity*, in D. Sachsenmaier, J. Riedel et al., *Reflections on Multiple Modernities. European, Chinese and Other Interpretations*, Leiden, Boston, Köln, Brill.
- Zhuang, T. et al. (2017), *Stakeholders' Expectations in Urban Renewal Projects in China. A Key Step towards Sustainability*, “Sustainability”, n. 9, 1640.